850/10

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 76.565:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (revner i murværk).

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1978, blev købt af klageren med overtagelse pr. 15/5 2002 for en kontantpris på 1,65 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som er tegnet for en tiårig periode, trådte i kraft på overtagelsestidspunktet. Af tilstandsrapport af 28/2 2002, som dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
…				
	3.6 Indv. vægge	K1		…
			2	Revne i bagmur i stue mod gavl. Revnen kan genfindes i værelser i halvkælder herunder.
…				

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger K1: Mindre alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader K2: Alvorlige skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
2	A	3.6 Indv. vægge	Revnen går ikke fra gulv til loft og kan ikke genfindes i udvendigt murværk. Der er ingen tegn på sætninger i bygningen i øvrigt. Der er formentlig tale om en differensrevne opstået på grund af den relativt store murflade. Der har jf. sælger ikke været udvikling i revnen i sælgers ejertid."

Det fremgår af sagen, at klageren den 2/6 2008 telefonisk anmeldte det omtvistede forhold til selskabet. Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 5/9 2008, hvorefter selskabet afviste at yde forsikringsdækning ved skrivelse af 9/10 2008 til klageren. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"I har oplyst, at I umiddelbart efter overtagelsen fik pudset og malet væggen i værelset i nederste etage, og på denne måde fik skjult revnedannelse, som var beskrevet i tilstandsrapporten.

Revnedannelsen skulle i stuen have været begrænset, og ved udskiftning af få mursten og efterfølgende filtsning med farvet mørtel (hele væggen der ved overtagelsen var blank mur), var problemet løst.

I løbet af 2007 kommer revnerne igen - angiveligt de samme steder.

Ved besigtigelsen kunne der således i det nederste værelse ses revnedannelse, mindre uregelmæssig, men hovedsageligt lodret og antageligt igennem stenene. Der sås en stor revne fra gulv til loft 0-1mm og en mindre revne parallelt 10-15 cm fra den store.

Den lodrette revnedannelse ses videreført i væggen umiddelbart ovenpå i stuen. Også her gennem stenene op til ca. 2 m, hvorefter den tander og følger murværkets fuger skråt op mod loftet. Revnebredden synes i stuen at være mindre end i værelset.

Ved besigtigelse udvendigt, sås ikke tegn på revner i formuren eller i soklen indikerende sætninger.

<u>Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen. Afgørelsen begrundes således:</u>

Det er en betingelse for dækning af en anmeldt skade på jeres ejerskifteforsikring, at skaden var til stede på tidspunktet for jeres overtagelse af ejendommen, jfr. betingelsesnr. R208001, pkt.14.

I har overtaget ejendommen i 2002, og det er vores opfattelse, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand på dette tidspunkt.

Vi mener ikke, der har været en skade, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, eller som ikke ville kunne være klaret i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af et hus med denne store murflade.

På dette grundlag afslutter vi sagen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han via sin advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 27/10 2008. Af skrivelsen fremgår det, at skaden har udviklet sig siden overtagelsen.

Af selskabets skrivelse af 11/3 2009 til klageren fremgår:

"Vi har, på baggrund af jeres indsigelse af 27. oktober 2008, haft bygningskonsulent J.R. ude og besigtige ejendommen i forbindelse med undersøgelse af stålprofiler i hulmuren.

Herefter fastholder vi, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på jeres ejerskifteforsikring.

J.R. har ved undersøgelsen konstateret følgende:

Inden der blev foretaget blotlægning i formuren i østgavlen, meddelte I, at der i formuren var konstateret revnedannelse, formentlig ud for de, på det oprindelige tegningsmateriale, angivne stålprofiler i hulmuren.

Der er ifølge dette tegningsmateriale fordelt 3 stålprofiler i hulmuren. Disse er herefter benævnt 1: profil længst mod nord, 2: profil midt i murflade og 3: profil længst mod syd.

Profilerne er udført som vindafstivning i de store murflader, og er antageligt indstøbt i fundamentet, og fastgjort i tagkonstruktionen.

Ved besigtigelse kunne ses partiel revnedannelse udvendigt i formuren, lodret ud for profil nr. 2 og 3.

Revnedannelserne var meget lodrette og fulgte studsfugerne - mursten imellem var revnede.

Ud for de to profiler, kunne revnedannelserne ikke registreres i hverken den nedre eller øvre del af formuren.

Der var ingen revnedannelse i formur ud for profil 1.

Udenfor de nævnte områder, sås talrige sten, i gavlens formur, som var revnede lodret. Stenene er hulsten af formentlig dårlig kvalitet, hvilket måske i forbindelse med manglende omhyggelighed ved opmuringen bevirker revnedannelsen.

I relation til ovenstående, kunne det samme forhold konstateres på den anden gavl i bebyggelsen, ligesom der her også kunne konstateres udskiftning af sten i formuren ud for profil 2.

Der blev udvendigt i den østvendte gavl udtaget sten i formuren, ca. 1,5 meter over terræn, ud for profilerne 1 og 2.

Der kunne begge steder konstateres 100 mm stålprofil placeret i tæt kontakt med bagmuren.

Mellem stålprofilets forside og formuren, var der placeret 20 mm polystyrenplade. Der var udhugget på bagsiden af de mursten, som lå foran profilet.

Profilerne sås at være svummet (malet med tynd vælling af mørtel og cement) med cementmørtel ved opførelsen.

Svummematerialet var delvist afskallet, og der kunne konstateres overfladetæring på de blotlagte flader af profilerne.

Den konstaterede tæring er i overfladen, og er ikke usædvanlig for et oprindeligt svummet stålprofil, der har siddet i en hulmur i 30 år. Tæringerne ses på ingen måde at have ændret profilet. Profilet var ikke 'vokset'.

Indvendigt i stuen på 1.sal, og i værelse og bryggers i stueetage, kunne der ikke konstateres revner i bagmuren udfor profilerne 2 og 3, hvilket formentlig skyldes, at der her er placeret skillevægge. Der sås dog heller ikke revnedannelse mellem bagvæg og skillevæg.

I tilstandsrapporten er beskrevet revnedannelse i bagmuren ud for profil 1.

Vores konklusion er, at de temperaturrelaterede bevægelser, som er forskellige i stålprofiler og murværk, kombineret med den relative tætte kontakt materialerne imellem, bevirker, at det svage materiale vil revne, hvilket i dette tilfælde er murværket.

Grunden til revnerne udvendigt ved profil 2 og 3 er, at skillevæggene virker som tværgående stabilitetsflade, hvorved det svage led vil findes udefter i formuren, hvor revnedannelsen vil komme.

Der er tale om en gængs konstruktion for huse fra 1978. Erfaringen har senere vist, at der vil forekomme revnedannelser i en konstruktion som denne.

Man var nødt til at sikre en vis forbindelse mellem murværk og stålprofil, hvis stålprofilerne skulle have en virkning som stabiliserende element i ydervæggen.

Hvis man isatte et mindre stålprofil uden forbindelse med murværket, ville muren kunne bevæge sig (f.eks. ved vindpåvirkning), og så revne alene af denne grund.

Det er vores opfattelse, at revnedannelserne på jeres bygning må betegnes som kosmetiske, og ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Ydervæggens funktion er ikke nedsat, hverken med hensyn til stabilitet, bæreevne eller klimaskærm.

På denne baggrund fastholder vi, at der ikke på overtagelsestidspunktet, var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. betingelsesnr. R208001, pkt. 14, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten."

5. 76.565

I e-mail af 30/3 2009 fra klagerens advokat til selskabets klageansvarlige enhed hedder det:

> "Forsikringstagerne er stadig overbeviste om, at der er tale om en udviklingsskade, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten oprindeligt.
>
> Der nævnes endvidere i NyKredits brev, at skaderne ikke vil påvirke en eventuel salgspris af ejendommen, heri er forsikringstagerne ligeledes uenige.
>
> Forsikringstagerne ønsker således en ny vurdering af sagen."

Selskabets klageansvarlige enhed fastholdt afslaget på forsikringsdækning ved skrivelse af 1/5 2009 til klagerens advokat. I skrivelsen gengives indholdet af selskabets tidligere skrivelser til klageren. Endvidere fremgår bl.a. følgende:

> "**Vores vurdering**
> Det er en forudsætning for at opnå forsikringsdækning, at skadebegrebet i pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring er opfyldt.
> …
> Endvidere skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, jf. pkt. 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.
>
> Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Det var på tidspunktet for bygningens opførelse normalt at bygge konstruktioner svarende til den pågældende, herunder at opføre ydervægge af hulsten med indemurede stålprofiler som vindafstivere.
>
> Det er i øvrigt normalt, at svummematerialet med tiden delvist afskaller, hvormed stålprofilet blotlægges, og at der derved opstår overfladetæring. Vi bemærker, at tæringerne på ingen måde har ændret profilet.
>
> Der er således tale om en gængs konstruktion med almindelig anvendte byggematerialer for huse oprørt i 1978, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> At konstruktionen efterfølgende har vist sig at være uhensigtsmæssig på grund af revnedannelser medfører ikke, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Den pågældende bygning adskiller sig ikke fra andre tilsvarende bygninger. I den forbindelse skal vi bemærke, at vores bygningskonsulent J.R. ved sin besigtigelse har konstateret, at et andet hus i bebyggelsen tidligere er blevet repareret ud for midterste profil.
>
> Ifølge J.R. er de konstaterede revner i øvrigt af kosmetisk karakter, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Ydervæggens funktion er ikke med hensyn til stabilitet, bæreevne eller klimaskærm nedsat.

Der er endvidere ikke tale om, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade.

Efter overtagelsen af ejendommen har forsikringstagerne bl.a. udført filtsning af indvendig væg i stuen. Dermed fremstår revnedannelser, der er opstået efter overtagelsen, tydeligere. Det er ejerskifteforsikringen uvedkommende, at der efter overtagelsen er blevet ændret på bygningskonstruktionen. Revnedannelserne i den oprindelige indvendige vægkonstruktion, som den så ud på overtagelsestidspunktet, nødvendiggjorde ikke en vedligeholdelse, der ligger ud over det normale.

Der er ikke tale om en dækningsberettigende udviklingsskade, blot fordi revnerne genopstår efter behandling af indvendige vægge.

Udvendigt har revnedannelserne ikke nødvendiggjort en vedligeholdelse, der ligger ud over det normale.

Vi skal tillige henvise til oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende indvendige revnedannelse i bagmur ud for profil 1. Med denne oplysning er forsikringstagerne blevet tilstrækkeligt advaret om den revnedannelse, som den bygningssagkyndige har konstateret på tidspunktet for huseftersynet.

Vi skal i øvrigt afvise, at der er sammenhæng mellem den tidligere skade på taget, og det nu anmeldte forhold vedrørende revner i ydervæg.

På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning."

Sagen er indbragt for nævnet den 17/7 2009.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
…
Forsikringsselskabet begrunder deres afslag med, at udvikling i revnedannelsen kunne have været undgået ved vedligeholdelse. Køberne har netop vedligeholdt ejendommen og væggene med et pudset lag, som revnerne nu er gået igennem.

Køberne har ikke været i stand til at undgå denne skade. Køberne fastholder, at skaden var til stede ved købet, men har udviklet sig. Skaderne i tilstandsrapporten er ikke oplyst i en sådan grad, at køber på nogen måde havde mistanke om, at skaderne ville udvikle sig, som de har gjort.
Køberne er ej heller enig i, at de nævnte skader ikke har betydning for et salg af ejendommen og ser skaderne, som en forringelse af ejendommens værdi.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Udbedring af skaderne på revnet murværk."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 3/8 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal fremhæve, at huset er opført i overensstemmelse med gængs byggemetode med almindelig anvendte byggematerialer for huse opført i 1978, og at konstruktionen - uanset uhensigtsmæssigheden - ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, herunder ydervæggens funktion med hensyn til stabilitet, bæreevne eller klimaskærm.

De konstaterede revner er almindeligt forekommende og uden konstruktion betydning for bygningen.

Udbedring af revnerne henhører under den almindelige løbende vedligeholdelse af huset, som forsikringstageren skal foretage som husejer.

At revner opstået efter overtagelsen fremstår tydeligere på grund af den filtsning, som forsikringstageren har udført, bevirker ikke, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Vi skal tillige bemærke, at filtsning er mere vedligeholdelseskrævende end det oprindelige murværk.

Forsikringstageren er med tilstandsrapportens oplysninger behørigt advaret om de revner i indvendigt murværk, som den bygningssagkyndige har kunne konstatere ved huseftersynet.

Vi skal i øvrigt henvise til vores brev af 1. maj 2009, hvor vi nærmere har redegjort for vores synspunkter.

På den baggrund skal vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 19/8 2009 meddelt nævnet, at klagerens genbo har modtaget erstatning i en sag vedrørende et tilsvarende forhold.

I skrivelse af 27/8 2009 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"I forlængelse af mit brev af den 19.08.2009 … kan jeg nu oplyse navn og adresse på den person, som jeg omtaler i mit brev, der har haft samme skade på sin ejendom, som min klient har haft på sin ejendom.

Det drejer sig om E.N. …
E.N. er kunde i forsikringsselskabet Tryg. E.N. har ikke indvilliget i, at udlevere afgørelsen, men jeg har talt med taksator, som har udarbejdet rapport om skaderne, det drejer sig om taksator P.H. telefon nr. ... P.H. oplyser, at omtalte ejendom beliggende overfor min klients, har fået erstatning for udvendige og indvendige revnedannelser i gavl. Revnedannelserne var nævnt i den byggesagkyndiges rapport som en K 2. I nærværende sag var revnedannelserne ligeledes nævnt og de er ligeledes forværret og udbrudt igen trods forsøg på udbedring.

Taksator P.H. vurderer, at revnedannelserne opstår, fordi at jernet i murværket ikke er korrekt støbt i fundamentet ved opførelsen af rækkehusene. P.H. oplyser endvidere, at disse skader ikke kan udbedres af køber, ej heller vedligeholdes, da revnedannelserne vil opstå på ny.

Jeg skal henlede opmærksomheden på, at disse sager er meget ens, og at man på den baggrund må gå ud fra, at skaderne har samme årsag. Ejendommene er i det store hele ens rækkehuse, bygget i den samme periode.

På baggrund af ovenstående skal jeg venligst bede Ankenævnet om at indhente omtalte afgørelse, som omhandler tilsvarende problemstilling på en tilsvarende ejendom. Såfremt dette ikke er muligt, skal jeg bede Dem kontakte taksator for yderligere oplysninger."

Herefter har selskabet i skrivelse af 8/9 2009 til nævnet bl.a. anført, at der ikke foreligger dokumentation for, at det anmeldte forhold ved klagerens hus er identisk med genboens forhold, at det ikke er klart, om det andet forsikringsselskabs taksators vurdering af skadeårsagen er korrekt, og at selskabet ikke er bundet af et andet forsikringsselskabs afgørelse.

Vedlagt skrivelse af 16/11 2009 har klagerens advokat til nævnet fremsendt undersøgelsesrapport af 5/11 2009 fra bygningsrådgivningsfirma. Af denne rapport fremgår:

"Undertegnede har på foranledning af [klager] udført undersøgelser af ovenstående ejendom i samarbejde med civilingeniør A.A.
Som grundlag for undersøgelsen har vi rekvireret tegningsmateriale fra P. og B. … ved B.B.
Der er udtaget mursten i facade ved jernsøjle som vist på vedlagte billeder.
Tegningerne viser en gavl udført i en mange hul stens mur med INP 100 jern mellem mursten tykkelse på gavlen vises som 32 cm
Hermed uddybes nogle af de fejl vi har konstateret

Billede nr.1.
Her kan ses store fugt skjolder som skyldes ophobning af vand som kan trænge ind i revnede fuger samt mursten

Billede nr.2
Her ses revnede fuger samt mursten lige foran jernsøjle.

Billede nr. 3
Mursten er udtaget ved jernsøjle, søjle udført med en HEB 100 opsat med mørtel direkte mod bagmur, en 20 mm kuldebros isolering er monteret mellem for mur og søjle, væg tykkelse 31cm, hvilket giver plads til en facadesten på 8cm uden luft, denne skulle mindst være 11cm.

Billede nr. 4
Her kan ses store rustafskalninger som er med til at lave forskydninger i mur og fuger.

Billede nr. 5
Billede taget fra siden af HEB viser rester af maling, samt isolering siddende tæt mod mur, således at der ikke er mulighed for udtørring.

Billede nr.6

Billede af udtaget mursten ved stålsøjle viser at der er fjernet ca. 1/3 af stenen for at gøre plads til søjlen. En meget uheldig løsning som svækker facaden og giver revner, efterfølgende vil vand trænge ind og nedbryde søjlen.

For ovenstående må det konstateres at den udførte konstruktion er fejlagtig, ingen mulighed for udluftning, mørtel lagt direkte op af jern samt afhugning af sten."

Af selskabets skrivelse af 3/12 2009 til nævnet fremgår:

"Oplysningerne har været forelagt vores bygningskonsulent, der har følgende bemærkninger til det fremsendte materiale:

- Tilstedeværelsen af fugt i murværk skyldes den naturlige kapillære virkning, der er i teglsten og ikke revnerne.
- I en normal isoleret dobbeltmur vil der - uanset stålprofil - være et udadrettet damptryk, som bevirker, at fugt i en ydervægskonstruktion normalt vil diffundere udefter. Dette er også tilfældet med den pågældende ydervæggen, idet den ellers ikke ville kunne bestå i 30 år.
- Der kan være situationer, hvor slagregn gennem formuren kan ophobes i bunden af hulmuren, hvor det kan være lang tid om at udtørre, men det har ingen betydning for stålprofilerne og revnerne.
- Det er korrekt, at der er tale om et svigt i formuren, når 1/3 af stenen ud for stålprofilet er fjernet, men det må formodes, at der ifm. opførelsen er udført ingeniørberegninger, der har påvist, at stålprofilernes dimension skulle være 100 mm, og hvor stålprofilerne skulle placeres. Etablering af kuldebrosisolering har nødvendiggjort udsparringen.
- At man har valgt at baghugge på formuren i stedet på bagmuren kan skyldes, at man ikke har villet svække bagmuren, og at man rent statisk har villet have, at stålprofilet havde kontakt til selve den bærende bagmur.
- Stålprofilerne har utvivlsomt oprindeligt været behandlet for at hindre tæringer. Ingen overfladebehandlinger holder evigt, og tæringer vil opstå på et tidspunkt. De tæringer, der er konstateret ved undersøgelsen, er ikke af en sådan karakter, at disse kan bevirke så voldsomme dimensionsændringer på stålprofilet, at murværket revner.

Den af forsikringstageren foranledigede undersøgelse bekræfter i øvrigt ikke, at årsagen til revnedannelserne i forsikringstagerens hus er den samme, som forholdene er i huset beliggende ...

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde vores afgørelse og i den forbindelse henvise til vores tidligere breve."

Vedlagt skrivelse af 4/1 2010 har klagerens advokat til nævnet fremsendt udtalelse fra klagerens bygningsrådgiver. Af udtalelsen, der er dateret 16/12 2009, fremgår:

"Med henvisning til tidligere skrivelse af 05-11-2009 samt skrivelse fra Nykredit af 03-12-2009 har vi følgende oplysninger.
Vi har som tidligere oplyst at der er udtaget en revnet mursten i gavlen, hvor der bag denne kunne konstateres et rust angrebet jern samt isolering der var fyldt ud til ydermur.
BYG-ERFA sfb (21) 95 09 07 beskriver at en for mur skal være tæt og udføres med vandafvisende isolerings materiale, i overkant af fugtspærrer udføres drænhuller i studsfuger 1 til 2

stk. pr. meter. Ingen af punkterne er overholdt, således er der stor sandsynlighed for at mur bindere også kan være delvis nedbrudte se BYG-ERFA sfb (21) 96 06 24 samt 99 05 31.
At muren revner ved stålsøjlen beskrives i BYG-ERFA sfb (21) 98 05 25 Temperatur og fugtbevægelser samt rust på stålprofiler i murværk.
Tidligere fremsendte materiale fra Plan og Miljø er alt hvad de har på ejendommen der forefindes ifølge dem ingen ingeniør beregninger.
BYG-ERFA sfb (29) 96 12 09 Typiske svigt på små huses stabilitet, beskriver at der i mange tilfælde undlades udarbejdelse et genarbejdet konstruktions projekt for forankring af spærfag, fastholdelse og styrke af yder mur, stivhed i loftskive, fastholdelse af afstivende vægge samt utilstrækkelige samlinger.
Det er vigtigt at der bliver udført statisk beregning samt bygnings fejl rettes i henhold til denne. BYG-ERFA sfb (20) 98 06 29 afdækning af mur er på denne ejendom ikke udført korrekt hvilket kan skyldes manglende projektering.
For ovenstående kan stabiliteten på ejendommen være så medtaget at en storm kan suge gavlen ud. Vi må med vedlagte konstatere at der er mange skjulte fejl."

I selskabets skrivelse af 14/12 2009 til nævnet hedder det:

"Oplysningerne har været forelagt vores bygningskonsulent, og vi har følgende bemærkninger:

Vi skal afvise, at husets mur ikke er opført efter de regler, der var gældende på tidspunktet for husets opførelse i 1978.

På det tidspunkt var det murværksnorm DS 414, der i henhold til bygningsreglement af 1977 skulle følges, og der foreligger ingen oplysninger om, at denne norm ikke skulle være fulgt.

I den forbindelse skal vi bemærke, at BYG-Erfa ikke er lovgivning, men alene anbefalinger baseret på erfaringer. At disse anbefalinger ikke er fulgt, er ikke ensbetydende med, at der er dækning over ejerskifteforsikringen. De konkrete henvisninger til BYG-Erfa er i øvrigt udarbejdet længe efter husets opførelse.

Vores bygningskonsulent oplyser, at en halvstensformur aldrig vil være vandtæt, og der vil være risiko for vandindtrængen under slagregn. Det blanke murværk i bagmuren bevirker tillige, at der kan ske indtrængen af rumluft, som inde i hulmuren kondenseret til fugt.

Fugt i en hulmurskonstruktion er imidlertid helt normalt, og her kommer murværkets egenskaber til sin ret, idet murværket kan ophobe fugten og afgive det udefter grundet det højere indvendige damptryk, hvilket i øvrigt er elementær bygningsfysik.

Den fugt, der er i hulmuren, kan godt være årsag til de partielle korrosionsdannelser, der er i overfladen af stålprofilerne, men som tidligere nævnt har disse ikke bevirket en dimensionsændring i stålprofilerne, der kan have bevirket revnedannelsen i murværket.

Hertil skal det nævnes, at der i DS 414 blot er krav til, at indmurede stålprofiler skulle være korrosionsbeskyttede, hvilket er tilfældet i nærværende sag. Beskyttelsen i form af påsmurt overfladebeskyttelse har erfaringsmæssigt en begrænset levetid.

Hulmursisoleringen er ud fra de foretagne blotlæggelser ikke konstateret at være mindre vandafvisende end andre typer hulmursisolering anvendt i 1978.

Det fremgår ikke klart, hvad der menes med påstanden om 'murens ikke korrekt udførte afdækning'. Vi skal imidlertid afvise, at dette har nogen betydning for sagens afgørelse, jf. ovenfor.

Drænhuller nederst i formur er ikke et eksakt krav i henhold til DS 414 - 'Endvidere skal der indlægges fugtstandsende membraner således at eventuelt indtrængende vand fra f.eks. slagregn ledes bort, *eventuelt gennem drænåbninger* i murværk eller fundament'.

Vores bygningskonsulent afviser, at der er sammenhæng mellem revner i murværket ud for stålprofiler og manglende drænhuller i formuren.

Bygningskonsulent har ikke konkret besigtiget murbindernes tilstand, men ifølge DS 414 var det tilladt at anvende ikke korrosionsfaste bindere i den slags konstruktioner. At der nu i et eller andet omfang kan konstateres rust er ikke unormalt. Det er i øvrigt vanskeligt at konkludere, at dette skulle være årsag til revnerne i murværket nøjagtigt ud for stålprofilerne.

Vi bemærker, at der er opført 102 beboelser fordelt på minimum 13 rækker med huse, hvorfor det har formodningen imod sig, at der ikke skulle være udført statiske beregninger. Uanset statiske beregninger så ligger det fast, at husene har bestået i over 30 år (også gavlene), hvorfor vi ikke kan tilslutte os opfattelsen af, at der nu er overhængende fare med hensyn til stabiliteten.

Endelig skal vi bemærke, at der ikke er fremlagt nogen form for dokumentation, der kan medføre en ændring af vores afgørelse."

Vedlagt skrivelse af 1/2 2010 har klagerens advokat igen fremsendt udtalelse fra klagerens bygningsrådgiver. Af denne udtalelse, der er dateret 29/1 2010, fremgår:

"Vi fastholder at de regler for konstruktionen i 1978 ikke er overholdt

Murværksnormer DS 414 samt bygningsreglement fra 1977 er ikke overholdt

Byg-Erfa viser nogle af de fejl der var på husene, hvor korrekte anvisninger ikke var blevet fulgt, dette burde den byggesagkyndige have oplyst i tilstandsrapporten.

DS 414 skriver at en halvstens yder mur altid skal udføres med fyldte fuger af hensyn til slagregn, dette er ikke overholdt, se tidligere prøver.

Bygningsreglement fra 1977 skriver at der i hule mure altid skal fugtisoleres.

DS 414 skriver at indmuret stål skal være korrosionsbeskyttet, dette kunne nemt være tjekket og burde stå i tilstandsrapporten.

Ikke korrekte mur afdækninger burde have fået den bygge sagkyndiges alarm klokker til at ringe.

DS 414 skriver at der i halvstens mur skal tages hensyn til bortledning af vand.

Murværksnormer skriver at en halv stens væg skal være min. 108 mm dette er ikke overholdt ved stålprofilerne, her er fjernet 1/3 af stenen.

DS 414 skriver at der skal tages hensyn til differens bevægelser.

Den byggesagkyndige burde have tjekket mange af de konstaterede fejl.

For ovenstående må vi fastholde at huset ikke overholder gældende regler og normer fra 1978."

I selskabets skrivelse af 10/3 2010 til nævnet hedder det:

"Vores bygningskonsulent J.F. har foretaget besigtigelse den 17. februar 2010, hvor forsikringstagerens rådgiver J.B.J. også deltog.

Indledningsvis skal vi præcisere, at byggetilladelsen er udstedt 7. september 1977. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at det er bygningsreglementet fra 1977, der trådte i kraft 1. februar 1977, som er gældende for huset. BR1977 henviser til murværksnormen DS414, hvor det var 2. udgave, der var gældende i 1977.

I forbindelse med besigtigelsen blev den pågældende østgavl besigtiget både udvendigt og indvendigt, og der kunne ikke registreres forhold eller konstruktioner, som ikke allerede er beskrevet.

Ifølge J.F. er murværket opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

J.B.J. har ikke ønsket at forholde sig til det forsikringsmæssige i sagen. Han har blot fastholdt, at murværk ikke er opført efter DS414, hvorfor murværk er ulovligt opført.

Under henvisning til J.B.J.'s breve af 16. december 2009 og 29. januar 2010 har J.F. følgende bemærkninger:

Byg-erfa blade
De i brev af 16. december 2009 omtalte byg-erfa blade er først udarbejdet efter opførelsestidspunktet for det pågældende hus. Det første byg-erfa blad (790115) er udsendt 15. januar 1979, der beskriver baggrunden og formålet med byg-erfa bladene.

Vi skal i øvrigt gentage, at byg-erfa bladene ikke er lovgivning, men alene anbefalinger baseret på erfaringer.

Halvstensmur med fyldte fuger
Af DS414, stk. 5.3 under murværk i klasse B fremgår bl.a.:

I studsfuger kan tolereres enkelte hulrum. Af hensyn til slagregn må der dog i ydermuren hverken i studsfuger eller liggefuger forekomme huller.

DS414 er overholdt på opførelsestidspunktet, og der er i øvrigt ikke konstateret fugtskader som følge af slagregn, der er trængt gennem muren.

Fugtisolering
Der er ikke konstateret fugtopstigning i ydermure, og forsikringstageren har i øvrigt ikke påvist, at der ikke er fugtisoleret.

Korrosionsbeskyttet stål

Af DS414, stk. 5.9 fremgår bl.a., at beskyttelsen kan ske ved at anvende en cementmørtel C100, hvilket svarer til det faktisk udførte, hvorfor DS414 anses for overholdt.

Murafdækning
Det anførte vedrørende murafdækning er ikke relevant i forhold til den aktuelle skade.

Bortledning af vand
Der er ikke konstateret fugt i ydermuren, hvorfor det ikke er relevant at diskutere bortledning af vand.

Overtrædelse af murværksnorm ved stålprofiler
DS414, stk. 5.5 er overholdt for murværk i klasse B, da stålsøjlerne og udsparringer er vist på tegningerne.

Differensbevægelser
Efter at have besigtiget østgavlen har J.F. konkluderet, at de konstaterede revner ikke afviger fra det forventelige, når konstruktionen tages i betragtning.

Vi skal i øvrigt fremhæve, at revnen er placeret halvvejs oppe i murværket, og der er alene konstateret revne ud for én af de i alt 3 stålprofiler.

Endvidere skal vi oplyse, at nærværende sag ikke er sammenlignelig med sagen vedrørende huset beliggende …, da skadebilledet er forskelligt, og at der i øvrigt ikke foreligger tilstrækkeligt med oplysninger til at danne et grundlag for sammenligning.

På baggrund af ovennævnte og vores tidligere breve skal vi således fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold."

Herefter har klagerens advokat i skrivelse af 19/4 2010 til nævnet anført:

"Der er i nærværende sag tale om en mangel i form af revnedannelser ved gavl på østsiden af ejendommen beliggende ... Se tillige J.B.'s uddybende rapporter af den 05.11.2009 og den 16.12.2009

De indvendige revnedannelser var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Mine klienter (køberne) fik på overtagelsestidspunktet oplyst, at revnedannelserne jf. tilstandsrapporten var stationære.

Se venligst side fem i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår under 3.6 at der er revne i bagmur i stue mod gavl. Revnen kan genfindes i værelse i halvkælder herunder. På side syv i note til 3.6 står der beskrevet, at omtalte revne ikke går fra gulv til loft og ikke kan genfindes i udvendigt murværk. Sælger udtaler sig endvidere om, at der ikke har været udvikling af skaden i sælgers ejertid. Det kan for nuværende konstateres, at den indvendige revne nu går fra gulv til loft i stue og ligeledes genfindes i værelset under stuen. Der er tillige udvendige revnedannelser svarende til de indvendige.

Det viste sig således flere år efter, at revnedannelserne stadig arbejdede og blev forværret, der er således tale om en udviklingsskade.

Forsikringsselskabet Nykredit har i brev af den 10.03.2010 anført, at den udførelsesmetode, som er anvendt på …vej er i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet og at Nykredit derfor ikke ifalder erstatnings ansvar. Dette på trods af de

defekter, som er opstået netop på grund af opførelsesmetoden jf. J.B.'s gennemgang af skaderne i murværk på gavl, se tidligere fremsendte rapporter, hvoraf det fremgår, at der er revnede fuger og mursten lige foran jernsøjlen i gavl. Jernsøjlen som er udført med HEB 100 opsat med mørtel direkte mod bagmur. Denne metode giver kun plads til facadesten på otte cm., hvor der anbefales en facadesten på 11 cm. Se endvidere J.B.'s forklaring til billede seks af den 05.11.2009, hvor det beskrives, hvorledes byggemetoden har medført en svækkelse af facaden.

H.P. Rosenmeier, er af anden opfattelse end Nykredit, jf. side 31 i Rosenmeiers bog: Mangler ved fast ejendom 4. udgave, hvor det synes fastslået i retspraksis, at udviklingsskader er mangler i henseende til sælgers hæftelse. Jf. Ufr. 1987 s 434 H, 1989 s. 74 V og 1991 s. 677 H.

I nærværende sag, hvor sælger har benyttet sig af tilstandsrapport og hvor der er tegnet ejerskifteforsikring, må det være ejerskifteforsikringen, som hæfter i stedet for sælger. En udviklingsskade defineres som en defekt, som skyldes en opførelsesmetode eller et byggemateriale, som var almindeligt anerkendt på byggetidspunktet, men som senere har vist sig uhensigtsmæssigt.

Undertegnede er således af den opfattelse, at omkostningerne til udbedring af de omtalte skader i form af indvendige og udvendige revnedannelser, bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Der tages forbehold for en sagkyndig vurdering af omkostningerne."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 5/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen dækker, hvis forholdet udgør en skade eller et ulovligt forhold henset til husets byggeår. Hvis husets konstruktionsprincip følger de anerkendte principper samt bygningsreglementer på opførelsestidspunktet, er der ingen dækning for forholdet over ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke, fordi udviklingen inden for byggeri har medført mere hensigtsmæssige konstruktioner i senere byggeri.

Huset er opført i 1978 under BR 77, som med hensyn til bygningers konstruktioner henviser til Dansk Ingeniørforenings normer, og for murværk er det DS 414.

DS 414 sondrer mellem to klasser murværk - klasse A og klasse B. Murværk i klasse B er det normale„ mens murværk i klasse A kun finder anvendelse til særlig stærkt belastede konstruktioner. Murværk må kun henregnes til klasse A, hvis DS normens krav til denne klasse om arbejdsudførelse og kontrol til fulde opfyldes.

I sit notat af 29. januar 2010 skriver J.B.J., at 'Murværksnormer skriver, at en halv stens væg skal være min. 108 mm dette er ikke overholdt ved stålprofilerne, her er fjernet 1/3 af stenen.' Men murværksnormen forbyder ikke, at der foretages udsparinger i sten for at gøre plads til konstruktioner.

DS 414 stk. 5.5, som vi henviser til i vores brev til Ankenævnet af 10. marts 2010, har følgende ordlyd:

5.5 Tildannelse af sten og riller

3/4-sten, 1/2-sten og petringer mv, der benyttes til murværk i klasse A, skal tildannes i fuldt mål, om nødvendigt leveres fra fabrik; foregår tildannelse på pladsen, må der ved overhugningen eller tilskæringen ikke opstå revner i murstenene.
I murværk i klasse A må kun udføres de udsparinger og riller, som er vist på tegningerne; dersom rillerne fremstilles i den færdige væg, skal dette ske ved fræsning.
I murværk i klasse B skal væsentlige udsparinger og riller være vist på tegningerne; lodrette riller, der udføres ved fræsning, behøver dog ikke at være vist.

Dette er opfyldt, idet stålsøjlerne og udsparinger er vist på byggetegningerne.

Vi fastholder, at det på tidspunktet for bygningens opførelse var normalt at bygge konstruktioner svarende til den pågældende, herunder at opføre ydervægge af hulsten med indmurede stålprofiler som vindafstivere. Vi bemærker, at byggemyndighederne har fået tilsendt byggetegningerne og har givet byggetilladelse.

Revnedannelserne på gavlen skyldes at stålsøjlerne bevæger sig som følge af varme- og kuldepåvirkninger fra gavlvæggen, og det medfører kosmetiske revner i murværket. Bygningskonsulent J.F. har oplyst, at han og J.B.J. ved besigtigelsen den 8. marts 2010 gik en tur i bebyggelsen og kunne konstatere, at der på flere af rækkehusenes gavle og facader var foretaget omfugninger og udskiftning af murværk.

Det er ikke påvist, at huset er ustabilt. Desuden forefindes revner kun ud for en af de tre stålprofiler.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold vedrørende gavlmuren, og dette er ikke gjort ved det fremlagte."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Desuden dækkes ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen samt ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

…

15 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann